

Informações

Objeto e Perfil do Fundo

A aquisição, para exploração comercial por meio de locação ou arrendamento, do empreendimento imobiliário Florianópolis Shopping Center. O fundo foi constituído com o objetivo de aquisição de 38% da fração ideal do shopping, porém após diluição, a participação passou para 35,37%.

Início do Fundo

03/09/2009

Número de Emissões

1

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Taxa de Administração

9,00% ao mês sobre a receita do fundoⁱ

Área Total do Empreendimento

80.162,85 m²

Área Locável do Empreendimento

39.238,37 m² (ABL)

Número de Lojas

142

Cotistas

892

Patrimônio Líquido

R\$ 79.624.513,14

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 1.331,17

Quantidade de Cotas

59.815

ⁱ Observado o valor mínimo mensal de R\$44.000,00 ajustado pelo IGPM. A Taxa de Administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% a.a. à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração, conforme regulamento.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

O Imóvel

O fundo possui 35,37% do empreendimento "Florianópolis Shopping Center", destinado à exploração comercial por meio de locação de suas lojas. O shopping está localizado na Rodovia Virgílio Várzea, nº 587, área 2, no Saco Grande, distrito de Santo Antônio de Lisboa, Município de Florianópolis, Estado de Santa Catarina.



O shopping tem 1.350 vagas de garagem, 6 elevadores e 15 escadas rolantes. Além disso, o shopping tem 7 salas de cinema com 1.400 lugares. O shopping é certificado pela Certificação ambiental ISO 14001.

Nota da Administradora

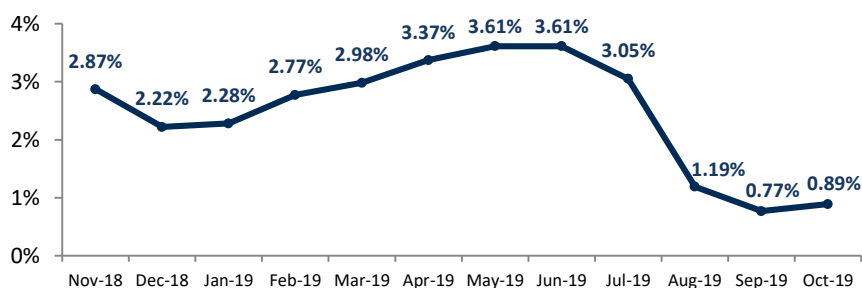
No dia 21/11/2019 o Fundo anunciou rendimentos relativos a Outubro de 2019 no valor de R\$ 7,2550 por cota, pagos em 28/11/2019. O mês de Outubro apresentou alta de aproximadamente 13,86% no valor bruto das vendas totais, quando comparado ao mesmo período em 2018, enquanto os alugueis totais registraram alta de 22,75%. O fluxo de veículos quando comparado com o mês de Outubro de 2018, apresentou alta de 12,59%.

O desempenho acumulado em 2019 é puxado principalmente pelo aumento nas vendas das âncoras de aproximadamente 15,5%, lazer aproximadamente 16,8% e satélites aproximadamente 7,0% enquanto o desempenho de vendas das megalojas apresentou retração de aproximadamente -3,4% quando comparado com o mesmo período acumulado em 2018.

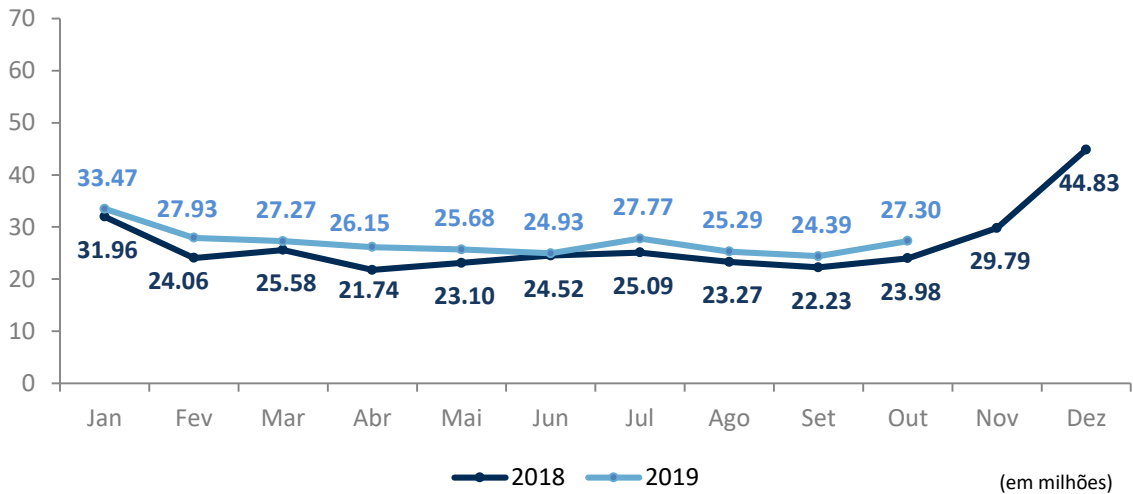
Informações Adicionais

| | Total 2019 | Outubro 2019 |
|---------------------------|-------------|--------------|
| Receita de vendas | 242.909.832 | 27.307.854 |
| Receita de aluguel | 14.960.327 | 1.651.406 |
| Receita de estacionamento | 3.895.252 | 461.724 |
| Fluxo de veículos | 936.976 | 99.529 |

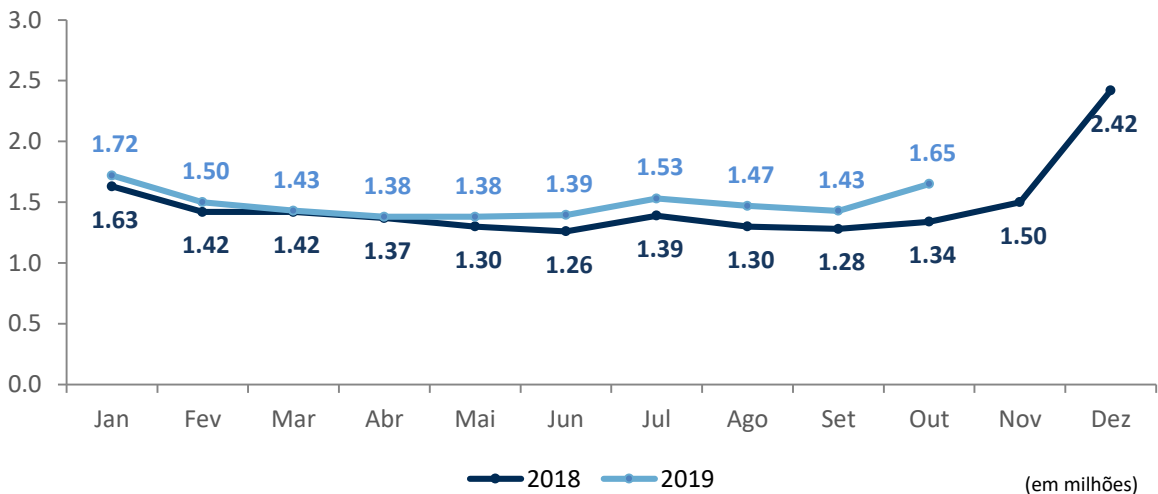
Evolução Vacância – 12 Meses



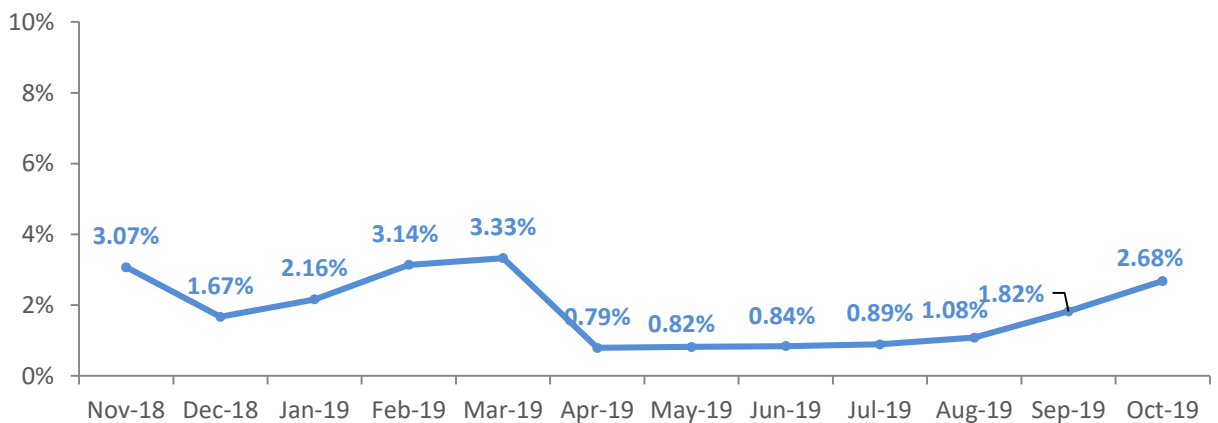
Evolução Receita Bruta de Vendas



Evolução Receita de Aluguel



Evolução Inadimplência¹ – 12 Meses



¹ Para o mês atual é refletida a inadimplência bruta, mas para os meses anteriores é considerada a inadimplência líquida pois já considera os alugueis recuperados até a data atual.

Demonstração Consolidada de Resultados

| | mai/19 | jun/19 | jul/19 | ago/19 | set/19 | out/19 |
|--------------------------|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Receitas | 541.826 | 581.311 | 653.523 | 589.173 | 597.229 | 695.690 |
| Receita Mínima Garantida | - | - | - | - | - | - |
| Operacionais | 539.600 | 580.627 | 652.171 | 587.982 | 587.588 | 686.756 |
| Financeiras | 2.225 | 684 | 1.352 | 1.191 | 9.641 | 8.934 |
| Despesas | (212.466) | (179.456) | (231.706) | (364.292) | (121.216) | (216.074) |
| Reserva de contingência | 688.754 | 53.911 | (20.174) | (12.549) | (25.013) | (22.256) |
| Benfeitorias | (853.733) ⁱⁱ | (53.911) | - | - | - | - |
| Ajustes ⁱ | 50.590 | 10.610 | (18.340) | 26.090 | 24.243 | (34.499) |
| Resultado Líquido | 214.969 | 412.465 | 383.304 | 238.422 | 475.243 | 422.861 |

ⁱAjustes referentes as despesas operacionais.

ⁱⁱReversão de reservas para compor o montante destinado a benfeitorias.

Reserva de Contingência: No final do mês de Outubro/2019, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 79.991,05.

Distribuição

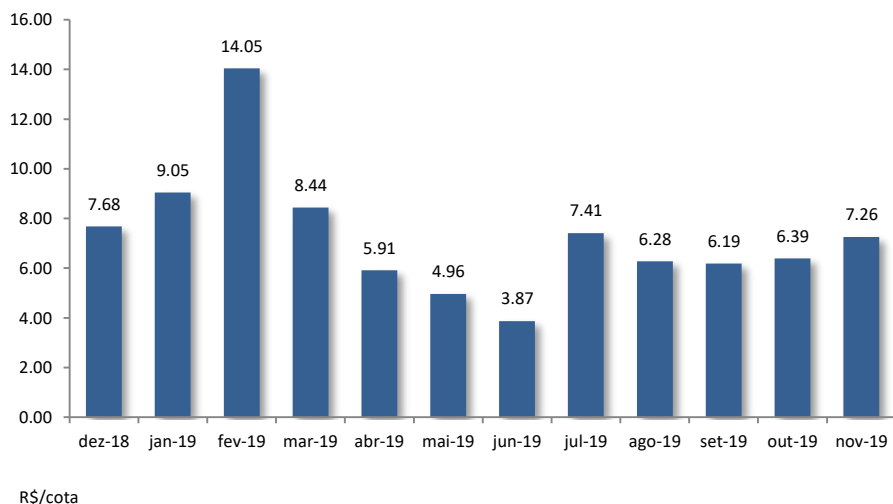
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 20, ou no primeiro útil seguinte, do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo fundo.

Data base: 21/11/2019

Data de pagamento: 28/11/2019

Rendimento: R\$ 7,2550

Mês de referência: Outubro/2019



Mercado Secundário

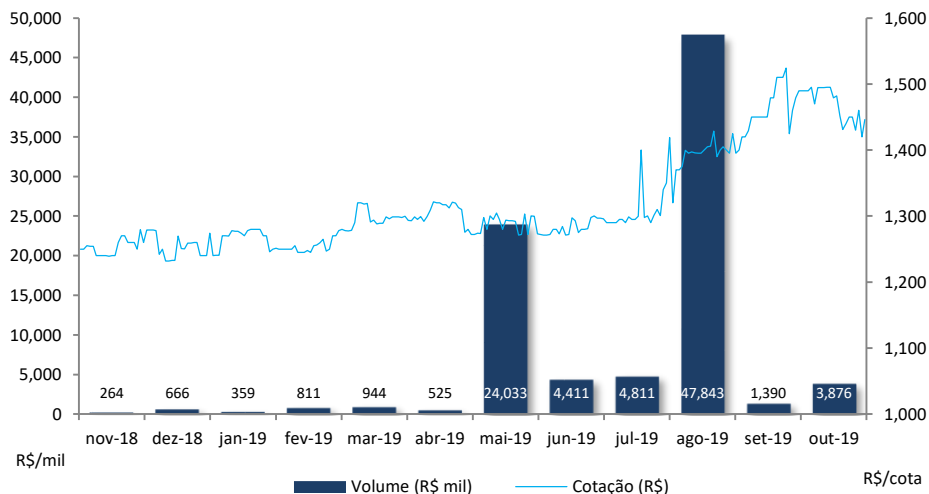
As cotas do FII Floripa Shopping (FLRP11) são negociadas no mercado de Bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 2.689

Cotação de fechamento: R\$ 1.410,00

Volume: R\$ 3.875.582

Mês de referência: Outubro/2019



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

- **29/07/2019** – [Convocação](#) para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada no dia 13 de Agosto de 2019 para deliberar a 4ª Emissão de cotas do Fundo. Divulgação da [Proposta da Administradora](#).
- **13/08/2019** – [Realização](#) da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que aprovou por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições a 4ª Emissão, nos termos do Regulamento do Fundo, e da ICVM 472, bem como nos termos da ICVM 476, conforme alterada.
- **16/08/2019** – [Fato Relevante](#) comunicando o início do Período de Preferência em 23/08/2019, que se encerra em 05/09/2019, da 4ª Emissão do Fundo.
- **06/09/2019** – [Fato Relevante](#) comunicando o fim do prazo para exercício do direito de preferência e que as cotas remanescentes serão distribuídas a partir de 09/09/2019 no âmbito da oferta primária com esforços restritos.
- **17/09/2019** – [Fato Relevante](#) comunicando o encerramento, em 16/09/2019, da Distribuição pública de cotas com esforços restritos da 4ª Emissão do Fundo.
- **21/10/2019** – Divulgamos dois Comunicados ao Mercado, o primeiro informando sobre a não renovação do contrato com a [Cushman & Wakefield Negocios](#) imobiliários Ltda, para comercialização do Floripa Shopping. E o segundo [Comunicando](#) referente ao início das negociações após o encerramento da Oferta Pública de cotas da 4ª Emissão do Fundo.

Obras

RETROFIT Fachada, término previsto para Março de 2020



Eventos realizados no Shopping em Outubro de 2019

CENTENÁRIO DO 63º BATALHÃO– De 18 a 20 de Outubro foi realizada no Shopping a comemoração do centenário do 63º Batalhão de Infantaria de Florianópolis, que contou com uma exposição de materiais antigos e atuais do exército, como fardas, utensílios e equipamentos, além da realização de atividades em um espaço exclusivo para adultos e crianças tirarem fotos com totens de uniformes e objetos militares. O evento contou também com a apresentação da banda do Exército no final de semana.



MUSICAL FAMÍLIA ADDAMS e Bailinho de Halloween– No dia 26 de Outubro foi realizado no Shopping o teatro musical da Família Addams, evento gratuito seguido por um bailinho de Halloween.



ESPETÁCULO DE PRINCESAS E SUPER-HERÓIS – Para o dia das crianças, o Shopping preparou um evento alegre e gratuito para as crianças se divertirem com seus personagens favoritos. O intuito foi reunir as famílias para curtir um espetáculo onde princesas e super-heróis resgatam a magia desse dia e ainda registrar esse momento fotos com os personagens.



Processos Judiciais

Os processos judiciais do Fundo são periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

Documentos

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

- [Site da Administradora](#)

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.
Demais dados: referentes ao mês do relatório.

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:
<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.